

Heilbronn

# La tua nuova casa tra città e natura: moderna, confortevole, unica

Codice oggetto: 25188707



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 1.118.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25188707                             |
| Superficie netta    | ca. 180 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 2011                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.118.000 EUR                                                                            |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                        |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                |
| Superficie lorda                   | ca. 100 m²                                                                               |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 80.80 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.08.2034           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                                |

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



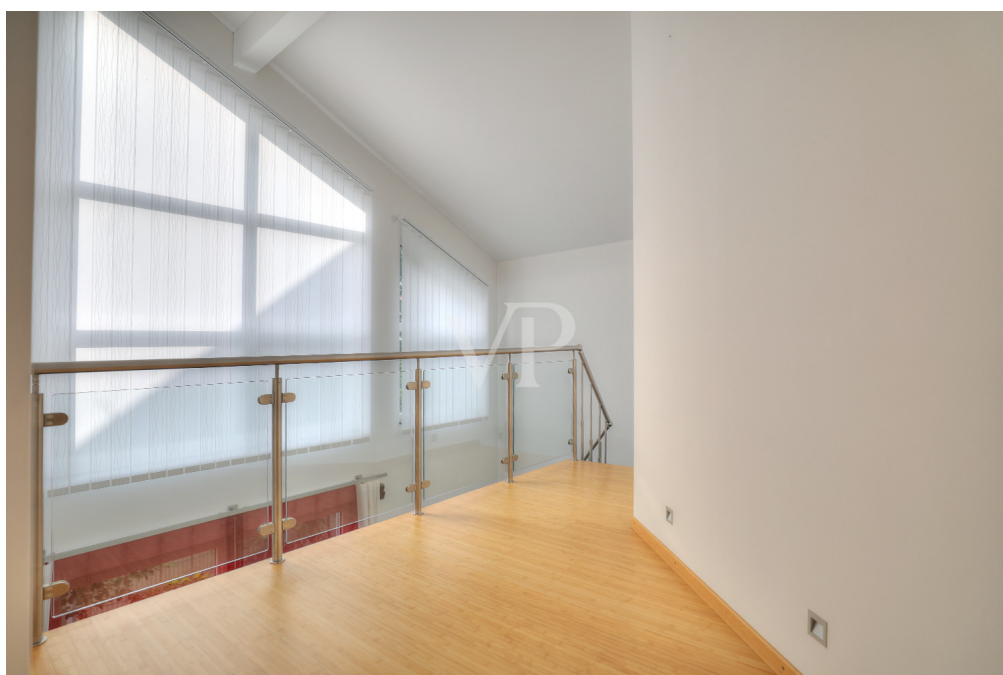
Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



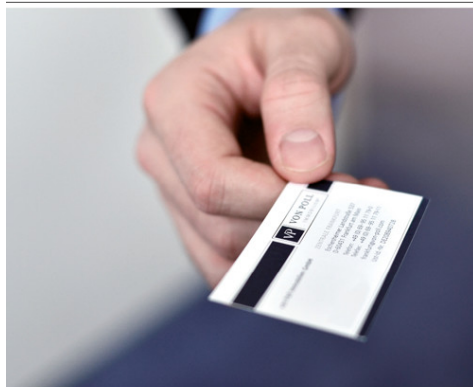
Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## Una prima impressione

La tua nuova casa tra città e natura: moderna, confortevole, unica. Benvenuti in una casa che coniuga perfettamente stile di vita moderno, comfort e una posizione speciale. Situata in una tranquilla strada senza uscita, proprio ai margini di un campo, potrete godervi la tranquillità della natura, pur trovandovi nel cuore di Heilbronn con tutti i suoi servizi in soli 20 minuti a piedi. Questa casa a tre piani colpisce per le linee pulite, gli spazi aperti e un concetto abitativo armonioso. Ampie finestre lasciano entrare luce e sole, creando un'atmosfera calda e accogliente. Al piano terra, vi accoglie un'ampia zona giorno e pranzo con stufa a legna: il luogo ideale per lasciarsi alle spalle la quotidianità. La moderna cucina open space attrezzata con dispensa adiacente unisce funzionalità e stile. Uno studio separato offre spazio per lavorare in modo concentrato o per attività creative. Al piano superiore, troverete due luminose camere da letto, ciascuna con il proprio bagno, ideali per coppie o famiglie con un figlio che apprezzano la privacy e il comfort. Il seminterrato offre una vera oasi di benessere: sauna, doccia, WC e un altro camino creano l'ambiente perfetto per rilassarsi e rigenerarsi. Che si tratti di una palestra, di una sala TV o di un'area benessere, questo spazio può essere progettato interamente secondo i vostri desideri. Il giardino di facile manutenzione, un ampio garage doppio e un ulteriore posto auto esterno completano l'offerta. Grazie al riscaldamento a pavimento su tutti i piani e al moderno impianto solare termico, vivrete in modo efficiente dal punto di vista energetico e confortevole allo stesso tempo. Vivere a Heilbronn: una regione con un futuro. La posizione combina il meglio di entrambi i mondi: pace e natura a due passi, offrendo allo stesso tempo brevi distanze da negozi, scuole e attività ricreative. La regione economica di Heilbronn-Franken è caratterizzata da dinamismo e innovazione, con il suo campus formativo, l'Innovation Park AI (IPai) e una moltitudine di rinomati datori di lavoro. Una regione che combina in modo unico qualità della vita, istruzione e opportunità di carriera. Conclusione: una casa per chi cerca qualcosa di speciale: moderna, luminosa, confortevole, con spazio per vivere, lavorare e rilassarsi. Ideale per coppie e piccole famiglie che desiderano un rifugio elegante in una posizione tranquilla e ben collegata.

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## Dettagli dei servizi

>> [Objekt-Highlights](#) > [Lage-Highlights](#)

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## Tutto sulla posizione

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur und urbanem Leben. Die Lage am Feldrand bietet eine angenehme Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld, das von gepflegten Einfamilienhäusern und moderner Architektur geprägt ist.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Heilbronner Innenstadt erreichen Sie in rund 20 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit der Stadtbahn, die ebenso wie weitere öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe verläuft. Auch die Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A81 ist ideal – so gelangen Sie schnell in die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist bequem in etwa einer Stunde erreichbar.

Das Heilbronner Stadtzentrum bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Highlights wie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater oder der Marktplatz mit Wochenmarkt verleihen der Innenstadt ein lebendiges Flair. Für entspannte Stunden im Grünen sorgen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder die idyllischen Promenaden entlang des Neckars – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Durchatmen.

Heilbronn selbst ist eine Stadt im Aufbruch – dynamisch, innovativ und zukunftsorientiert. Mit rund 132.000 Einwohnern zählt sie zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Baden-Württembergs. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber wie Lidl, Bosch oder Audi befinden sich in der Region und schaffen ein stabiles wirtschaftliches Umfeld.

Besonders stark präsentiert sich Heilbronn im Bildungs- und Innovationsbereich. Neben einem breiten Angebot an Schulen sind hier die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und ein Campus der Technischen Universität München (TUM) ansässig. Mit dem entstehenden Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAi) entsteht zudem eines der größten KI-Ökosysteme Europas – getragen von der Innovationskraft führender Unternehmen, insbesondere der Schwarz-Gruppe.

Darüber hinaus bietet die Region Heilbronn-Franken einen hohen Freizeitwert. Als eines der traditionsreichsten Weinanbaugebiete Württembergs lockt sie mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Weinbergen, Reit-, Tennis- und Fußballvereinen sowie vielfältigen

Kultur- und Genussangeboten.

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch zentral – mit kurzen Wegen in die Stadt, exzellenter Infrastruktur und einer Umgebung, die Lebensqualität, Natur und Zukunftsperspektive auf ideale Weise verbindet.

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)